



## 90547 Stein bei Nürnberg

# Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten und Gewerbefläche im Zentrum von Stein



**749.900 €**

Kaufpreis

**281 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**328 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**10**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Immobilien**

Rainer Rohleder

Tel.: 004991125522820

[rainer.rohleder@remax.de](mailto:rainer.rohleder@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	281 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	207 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	328 m <sup>2</sup>
Zimmer	10
Badezimmer	4

### Zustand

Baujahr	1900
Zustand	renovierungsbe

### Preise & Kosten

Kaufpreis	749.900 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1900
----------------	------

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---



## Ausstattung

### Allgemein

WG-geeignet ✓

### Heizungsart

Etagenheizung ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Stellplatzart

Freiplatz ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Baujahr 1900
- Objektart Wohn und Geschäftshaus
- Zustand renovierungsbedürftig
- Wohnfläche ca. 281 m<sup>2</sup>
- Gewerbefläche ca. 141 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 328 m<sup>2</sup>
- 10 Zimmer
- 4 Badezimmer
- Spitzboden mit ausbaufähiger Wohnfläche von ca. 56 m<sup>2</sup>.
- PVC Böden, Laminat



## Beschreibung

Dieses Wohn- und Geschäftshaus in Stein bei Nürnberg bietet eine attraktive Gelegenheit für Käufer mit Weitblick. Das im Jahr 1900 errichtete Gebäude befindet sich auf einem ca. 328 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über eine Wohnfläche von rund 281 m<sup>2</sup> sowie eine zusätzliche Gewerbefläche von ca. 141 m<sup>2</sup>. Insgesamt stehen 10 Zimmer mit 4 Badezimmern zur Verfügung, 3 Stellplätze hinter dem Haus, sowie die Gewerbeeinheit mit mehreren kleineren Aufenthalts- und Lagerräumen im Erdgeschoss.

Die Immobilie präsentiert sich in renovierungsbedürftigem Zustand und eröffnet dadurch vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Neugestaltung und Wertentwicklung. Der Spitzboden kann zu einer Einheit mit ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgebaut werden. Die letzte Modernisierung erfolgte im Jahr 1986. Dank der kombinierten Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus eignet sich das Objekt sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer mit Bedarf an flexiblen Nutzungskonzepten.

Die zentrale Lage in Stein bei Nürnberg bietet eine gute Anbindung und ein gewachsenes Umfeld mit solider Infrastruktur. Insgesamt handelt es sich um ein Objekt mit Potenzial, das sich insbesondere für Käufer eignet, die eine Immobilie mit Entwicklungsmöglichkeiten suchen.

Gewerbeeinheit mit ca. 141 m<sup>2</sup>: Kaltmiete 1.300,00€ zzgl. Nebenkosten + gesetzl. MwSt.  
2 Zwei-Zimmer-Wohnungen ca. 70 m<sup>2</sup> Kaltmiete je 450,00€  
2 Drei-Zimmer-Wohnungen ca. 70 m<sup>2</sup> Kaltmiete je 450,00€  
Mieterhöhungen sind bei den Wohnungen möglich

Alle Wohnungen und der Laden haben Gasanlagenheizungen.

Ein Energieausweis ist beantragt.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer zentralen, gut etablierten Lage in Stein bei Nürnberg. Das Umfeld ist geprägt von einer gewachsenen Infrastruktur, kurzen Wegen und einer Nachfrage, die sich aus Nahversorgung, medizinischer Versorgung und sehr guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr speist. Gerade bei einem Wohn- und Geschäftshaus ist diese Kombination ein wichtiger Faktor für stabile Vermietbarkeit und eine breite Zielgruppenansprache.

Alltag - und Nahversorgung sind bequem abgedeckt. Ein Einkaufszentrum mit diversen Geschäften liegt in der Nähe und ist fußläufig erreichbar. Damit sind die täglichen Besorgungen ohne großen Aufwand möglich, was die Lage für Mieter im Wohnbereich und für frequenzabhängige Nutzungen im Gewerbe gleichermaßen attraktiv macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ein klarer Standortvorteil. Die Bushaltestelle Stein Kirche liegt praktisch ca. 30m entfernt. Das sorgt für gute Erreichbarkeit innerhalb Steins und in Richtung Nürnberg U-Bahn, was die Vermietbarkeit zusätzlich stützt.

Auch die medizinische Versorgung ist in der direkten Umgebung stark vertreten, was die Lage besonders alltagstauglich macht und langfristig eine solide Nachfrage unterstützt.

Für Freizeit und Aufenthaltsqualität bietet das Umfeld ebenfalls Pluspunkte. Ein Park in der Nähe schafft einen grünen Ausgleich, und mit den verschiedensten Restaurants oder Cafes gibt es viele gastronomische Angebote in unmittelbarer Umgebung. Das stärkt die Mikrolage und macht das Quartier auch für Mieter interessant, die kurze Wege und ein lebendiges Umfeld schätzen.

Überregional ist Stein durch die Nähe zu den großen Verkehrsachsen im Nürnberger Süden gut



eingebunden. Die Autobahnen A73 und A6 sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Der Flughafen Nürnberg ist je nach Verkehrslage in etwa 20 bis 30 Minuten erreichbar. Damit ist die Lage nicht nur für den lokalen Alltag, sondern auch für Pendler und geschäftliche Wege gut geeignet.

## Sonstige Angaben

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57% des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

\*\*\*\*\*

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.

Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)

\*\*\*\*\*

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUERE, LEBENSSTRÄUERE. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!

Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion







RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Nürnberg**



Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion











**RE/MAX**

**In Immobilien weltweit die Nummer 1**

**Sie kennen jemanden, der eine Immobilie  
zu vermieten oder verkaufen hat?**

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.**



**Rufen Sie uns an.**

**Tel. 0170 / 29 38 200**

**RE/MAX Immobilien**  
Rainer Rohleder  
Hauptstraße 11, 90547 Stein  
[remax-rohleder.de](http://remax-rohleder.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion